

EIGENHEIM ODER ANLAGEIMMOBILIE mit 6 % Rendite für Investoren – 5-jährige Mietgarantie durch den Verkäufer



Objektnummer: 2499

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	415.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.963,50 €
Betriebskosten:	105,81 €
Heizkosten:	92,85 €
USt.:	30,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

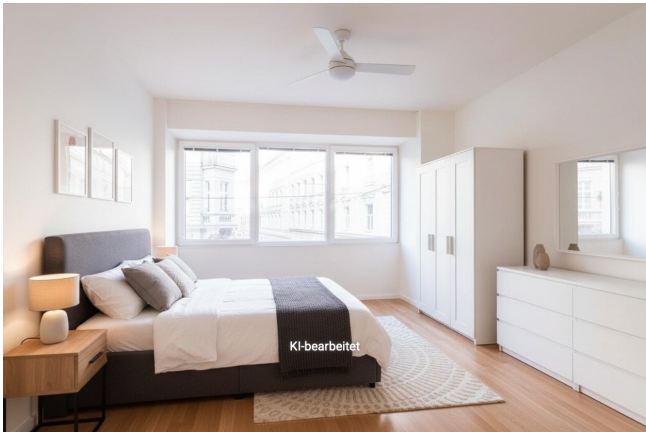
Ihr Ansprechpartner

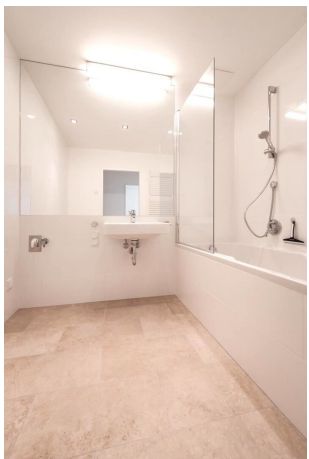
Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

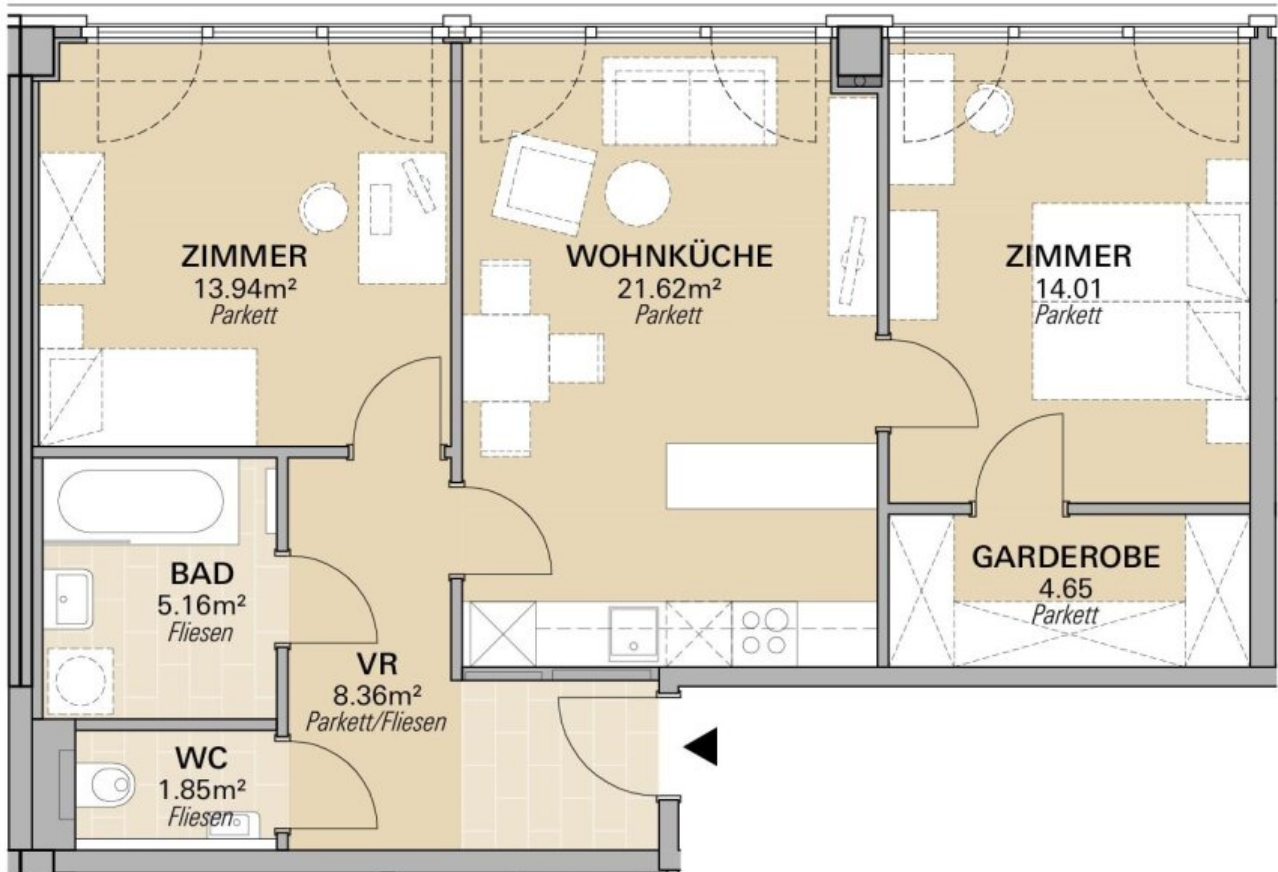








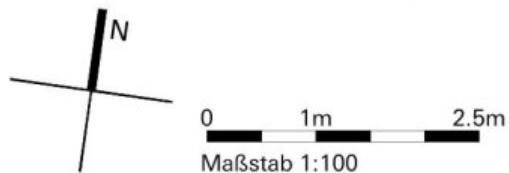
Grundriss TOP04



Summe 69,59m²*

*Maßabweichungen auf Grund von
Bautoleranzen und -ungenauigkeiten
sind vorbehalten!

Möblierung strichliert dargestellt ist
nicht Teil der Ausstattung



Objektbeschreibung

EIGENHEIM ODER ANLAGEIMMOBILIE mit 6 % Rendite für Investoren – 5-jährige Mietgarantie durch den Verkäufer

ATTRAKTIVE IMMOBILIE ALS

- EIGENHEIM ODER
- ANLAGEIMMOBILIE MIT SOFORTIGEN MIETEINNAHMEN – Verkäufer bleibt Mieter – keine Leerstandsgefahr – sofortige Mieteinnahmen – 6 % Rendite
- MIETVORAUSZAHLUNG für das erste Jahr durch Mieter garantiert

Der Verkäufer bietet dem Käufer die Möglichkeit, die Immobilie unmittelbar nach dem Verkauf selbst zu mieten und einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abzuschließen.

Die Miete ist so festgelegt, dass dem Investor eine jährliche Bruttorendite von 6 % auf den Kaufpreis unter folgenden Bedingungen sichergestellt ist:

- Untervermietung ist zulässig.
- Airbnb-Vermietungen sind nicht zulässig.
- Die Nebenkosten, einschließlich Wasser, Strom und Heizung, sowie die Kosten für die Hausverwaltung trägt der Verkäufer.

MODERNE WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE – Fußbodenheizung & Fernwärme - GARAGE MÖGLICH

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- **Ein Garagenplatz kann um EUR 40.000,00 dazugekauft werden**
- **Fußbodenheizung** – gleichmäßige Wärme für höchsten Wohnkomfort
- **Fernwärme** – effiziente & nachhaltige Energieversorgung
- **Zentrale Lage** – Nähe zum Erste Campus, U1, Innenstadt, Theresianum & Belvedere
- **Moderne Ausstattung** – zeitgemäße Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht, Eckbadewanne und Dusche
- **Gute Anbindung** – schnelle Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

BESCHREIBUNG:

Diese stilvolle und helle Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lagen. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie ein angenehmes Wohnklima, während die **Fernwärme** für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Die **zentrale Lage** bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten: Die U-Bahn-Linie **U1** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie der **Erste Campus**, die **Innenstadt** und beliebte Orte wie das **Belvedere**.

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE
- 2 ZIMMER
- BEGEHBARER SCHRANKRAUM

- BAD mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- SEPARATES WC mit Handwaschbecken
- KELLERABTEIL

AUSSTATTUNG:

- Sicherheitstüre
- Parkettböden
- Fliesen
- Einbauküche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- begrünter Innenhof
- Fahrradraum

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Wiener Hauptbahnhof, der eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr bietet. Die U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt. Zudem sind zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien leicht erreichbar. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und Apotheken. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten und Schulen in der Nähe zur Verfügung. Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Schweizergarten sowie das Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Parkanlagen und dem renommierten Kunstmuseum. Die Weyringergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit historischem Charme, geprägt von Gründerzeitgebäuden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U1 Hauptbahnhof (Ausgang Kolschitzkygasse)
- Bus 13A, 69A
- diverse Züge/Hauptbahnhof

RESÜMEE:

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage! Perfekte Pärchenwohnung mit Home-Office-Zimmer oder auch als Familienwohnung geeignet.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

--

HOME or INVESTMENT PROPERTY with 6% return for investors –5-year rental guarantee from the seller

ATTRACTIVE PROPERTY AS

- A HOME OR

- AN INVESTMENT PROPERTY WITH IMMEDIATE RENTAL INCOME – Seller remains the tenant – no vacancy – immediate rental income – 6% return
- **RENT PAYMENT IN ADVANCE for the first year guaranteed by the tenant**

The seller is offering the buyer the option to rent the property themselves immediately after the sale and to enter into a long-term tenancy agreement for a term of five years.

The rent is set at a level that provides the investor with an annual gross return of 6% on the purchase price with the following conditions:

- Subletting is permitted.
- Airbnb rentals are not permitted.
- Utility costs, including water, electricity and heating, and property management cost shall be borne by the Seller.

MODERN FLAT IN A CENTRAL LOCATION – Underfloor heating & district heating – GARAGE AVAILABLE

HIGHLIGHTS OF THE FLAT:

- A garage space can be purchased for an additional EUR 40,000.00
- Underfloor heating – even heat for maximum living comfort
- District heating – efficient & sustainable energy supply
- Central location – close to the Erste Campus, the U1, the city centre, the Theresianum

& the Belvedere

- Modern fittings – contemporary living atmosphere with plenty of natural light, a corner bath and shower
- Good transport links – quick access to public transport

DESCRIPTION:

This stylish and bright flat is situated in a sought-after location. Thanks to the underfloor heating, you can enjoy a pleasant living environment, whilst district heating ensures sustainable and cost-effective heating.

The central location offers excellent transport links: the U1 underground line is just a few minutes' walk away, as are the Erste Campus, the city centre and popular attractions such as the Belvedere.

LAYOUT:

- ENTRANCE HALL
- OPEN-PLAN KITCHEN AND LIVING ROOM
- 2 BEDROOMS
- WALK-IN WARDROBE
- BATHROOM with bath and washing machine connection
- SEPARATE TOILET with washbasin
- CELLAR COMPARTMENT

FITINGS:

- Security door
- Parquet flooring
- Tiles
- Fitted kitchen with all appliances (dishwasher, hob with ceramic hob, oven, extractor fan, fridge)
- Washing machine connection in the bathroom
- District heating
- Underfloor heating
- Cellar compartment
- Landscaped courtyard
- Bicycle storage room

LOCATION AND INFRASTRUCTURE:

The property's location is characterised by its excellent infrastructure. Vienna Central Station is in the immediate vicinity, offering superb connections to both local and long-distance public transport. The U1 underground line provides a quick link to Vienna city centre. In addition, numerous tram and bus routes are easily accessible. The surrounding area offers a wide range of shopping facilities, including supermarkets, chemists and pharmacies. For families with children, there are nurseries and schools nearby. Leisure opportunities are provided by the nearby Schweizergarten and Belvedere Palace, with its extensive grounds and renowned art museum. Weyringergasse itself is a quiet residential street with historic charm, characterised

by buildings from the Gründerzeit era.

PUBLIC TRANSPORT LINKS:

- U1 Hauptbahnhof (Kolschitzkygasse exit)
- Bus 13A, 69A
- various trains to Hauptbahnhof

SUMMARY:

A beautiful 3-room flat in a popular location! The perfect flat for a couple, with a room suitable for a home office, or equally suitable as a family home.

WE LOOK FORWARD TO ARRANGING A VIEWING WITH YOU!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap